

本资产评估报告依据中国资产评估准则编制

山西省保德县人民法院拟对涉诉房产公开拍卖涉及的
刘光明拥有的保德县陈家塔房产的市场价值
资产评估报告

晋昊运评报字[2018]第 010 号

(共一册, 第一册)

山西昊运资产评估有限公司

二〇一八年八月二十七日

目 录

资产评估报告声明.....	2
资产评估报告摘要.....	3
资产评估报告正文.....	6
一、 委托人、产权持有人概况.....	6
二、 评估目的.....	7
三、 评估对象和评估范围.....	7
四、 价值类型.....	8
五、 评估基准日.....	8
六、 评估依据.....	8
七、 评估方法.....	10
八、 评估程序实施过程和情况.....	13
九、 评估假设.....	15
十、 评估结论.....	16
十一、 特别事项说明.....	16
十二、 资产评估报告使用限制说明.....	18
十三、 资产评估报告日.....	19
十四、 签名盖章.....	19
附件.....	21
一、 民事判决书.....	22
二、 评估对象涉及的主要权属证明资料.....	23
三、 资产评估机构备案证明文件.....	24
四、 评估机构法人营业执照副本.....	25
五、 负责评估业务的资产评估师资格证明文件.....	26

资产评估报告声明

一、本资产评估报告依据财政部发布的资产评估基本准则和中国资产评估协会发布的资产评估执业准则和职业道德准则编制。

二、委托人或者其他资产评估报告使用人应当按照法律、行政法规规定和本资产评估报告载明的使用范围使用资产评估报告；委托人或者其他资产评估报告使用人违反前述规定使用资产评估报告的，本资产评估机构及资产评估师不承担责任。

本资产评估报告仅供委托人、资产评估委托合同中约定的其他资产评估报告使用人和法律、行政法规规定的资产评估报告使用人使用；除此之外，其他任何机构和個人不能成为资产评估报告的使用人。

本资产评估机构及资产评估师提示资产评估报告使用人应当正确理解评估结论，评估结论不等同于评估对象可实现价格，评估结论不应当被认为是评估对象可实现价格的保证。

三、本资产评估机构及资产评估师遵守法律、行政法规和资产评估准则，坚持独立、客观和公正的原则，并对所出具的资产评估报告依法承担责任。

四、评估对象涉及的资产由委托人申报并经其采用签名、盖章或法律允许的其他方式确认；委托人和其他相关当事人依法对其提供资料的真实性、完整性、合法性负责。

五、本资产评估机构及资产评估师与资产评估报告中的评估对象没有现存或者预期的利益关系；与相关当事人没有现存或者预期的利益关系，对相关当事人不存在偏见。

六、资产评估师已经对资产评估报告中的评估对象及其所涉及资产进行现场调查；已经对评估对象及其所涉及资产的法律权属状况给予必要的关注，对评估对象及其所涉及资产的法律权属资料进行了查验，对已经发现的问题进行了如实披露，并且已提请委托人及其他相关当事人完善产权以满足出具资产评估报告的要求。

七、本资产评估机构出具的资产评估报告中的分析、判断和结果受资产评估报告中假设和限制条件的限制，资产评估报告使用人应当充分考虑资产评估报告中载明的假设、限制条件、特别事项说明及其对评估结论的影响。

山西省保德县人民法院拟对涉诉房产公开拍卖 涉及的刘光明拥有的保德县陈家塔房产的市场价值 资产评估报告摘要

晋昊运评报字[2018]第 010 号

重要提示

本摘要内容摘自资产评估报告正文，欲了解本评估业务的详细情况和正确理解评估结论，应当阅读资产评估报告正文。

山西昊运资产评估有限公司接受山西省保德县人民法院的委托，按照国家法律、行政法规和资产评估准则的规定，坚持独立、客观、公正的原则，对山西省保德县人民法院拟对涉诉房产公开拍卖涉及的刘光明拥有的保德县陈家塔房产的市场价值进行了评估。

本项目的委托人为山西省保德县人民法院。

1、评估目的：对山西省保德县人民法院拟对涉诉房产公开拍卖涉及的刘光明拥有的保德县陈家塔房产的市场价值进行评估，为委托方拟拍卖行为提供价值参考依据。

2、评估对象及评估范围：为山西省保德县人民法院拟拍卖涉诉房产涉及的刘光明拥有的保德县陈家塔房产，建筑面积 374.23m²。

3、评估基准日：2018 年 8 月 15 日

4、评估价值类型：市场价值；

5、评估方法：成本法

6、评估结论：至评估基准日，山西省保德县人民法院拟拍卖的刘光明拥有的保德县陈家塔房产评估值为人民币陆拾柒万伍仟玖佰元整（¥675900 元）。

7、特别事项说明

本资产评估报告中陈述的特别事项是指在评估专业人员执行了评估程序，根据搜集的资料经过评定估算已确定评估结论的前提下，评估专业人员揭示在评估

过程中已发现可能影响评估结论，但非评估专业人员执业水平和能力所能评定估算的有关事项。

(1) 权属资料不全面或者存在瑕疵的情形

本次评估，房产占用的土地使用权证由保德县人民政府下发，用途住宅，但未注明使用期限、使用权类型等内容；评估机构和评估人员不对因土地问题引发的相关纠纷承担责任。

(2) 评估资料不完整的情形

本次评估的房产，委托方及相关当事方均未提供该房产是否存在抵押、担保、他项权利等情形，评估是在假设该房产无抵押、担保、他项权利等情形，是可正常交易状态下的房产价值。

(3) 本项目资产评估结果是反映评估对象在本次评估目的下，根据公开市场原则确定的市场价值，没有考虑特殊交易方式可能追加或减少付出的价格对评估值的影响，也未考虑国家宏观经济政策发生变化以及遇有自然力和其他不可抗力对资产价值的影响。

(4) 我们未考虑评估时未能知悉的产权持有人可能负有的其它担保责任和可能承担的费用和税项对资产价值带来的影响。

(5) 本报告评估结果为含税价。

(6) 本报告仅对委估房产的价值进行了评估，评估结论不包含房产所占用的土地使用权的价值，提请报告使用者注意。

(7) 本次评估结论是反映评估对象在本次评估目的下于评估基准日在公开市场上的客观合理的价值，未考虑强制处分、快速变现、处置费用、交易费用和税费等因素的影响。

(8) 由于房产的不可移动和价值较大的特性，房产使用期间将可能遇到各类商业性风险，尤其是政府政策变化、宏观经济形势、通货膨胀、金融政策、法律法规、市场供求等因素的变化，对所评估的房产的价格变动影响甚大；因此，在运用本报告评估结果时，需充分权衡可能出现的种种利弊，全面考虑各类风险及其不利后果。

(9) 委托评估的资产存在的可能影响资产评估值的瑕疵事项，在委托人委托

时未作特殊说明而评估专业人员根据专业经验一般不能获悉的情况下本机构和相关人员不承担相关责任。

以上特别事项提醒资产评估报告使用人关注其对评估结论的影响。

8、 需要提示的其他事项

资产评估报告使用人应当按照法律、行政法规规定和本资产评估报告载明的使用范围使用资产评估报告；应当正确理解评估结论，评估结论不等同于评估对象可实现价格，评估结论不应当被认为是评估对象可实现价格的保证。

9、 评估结论有效期

本资产评估报告的评估结论使用有效期限在市场条件变化不大的情况下，从评估基准日起一年，即 2018 年 8 月 15 日起至 2019 年 8 月 14 日止。

若评估结论在使用有效期内市场条件发生了较大变化，资产评估报告使用人应当关注对评估结论的影响或委托人重新委托评估机构进行评估。

10、 资产评估报告日

本资产评估报告日为 2018 年 8 月 27 日。

以上内容摘自资产评估报告正文，欲了解本评估业务的详细情况和正确理解评估结论，应当阅读资产评估报告正文。

山西省保德县人民法院拟对涉诉房产公开拍卖 涉及的刘光明拥有的保德县陈家塔房产的市场价值

资产评估报告正文

晋昊运评报字[2018]第 010 号

山西省保德县人民法院：

山西昊运资产评估有限公司接受贵单位的委托，按照法律、行政法规和资产评估准则的规定，坚持独立、客观、公正的原则，采用成本法，按照必要的评估程序，对山西省保德县人民法院拟对涉诉房产公开拍卖涉及的刘光明拥有的保德县陈家塔房产在 2018 年 8 月 15 日的市场价值进行了评估。现将资产评估情况报告如下。

一、委托人、产权持有人概况

（一）委托人概况

委托人为山西省保德县人民法院。

（二）产权持有人概况

委估资产为刘光明拥有的保德县陈家塔房产。房屋所有权人为刘光明，地址：保德县东关陈家塔。

刘光明：男，1966 年 12 月 25 日生，汉族，保德县林遮峪乡林遮峪村人，现住保德县城。身份证号：142233196612254916。

（三）委托人和产权持有人之间的关系

山西省保德县人民法院依法立案受理原告中国邮政储蓄银行股份有限公司忻州保德县支行与被告刘光明、刘香兰、王继荣借款合同纠纷一案，并出具了（2017）晋 0931 民初 808 号《民事判决书》；刘光明拥有的保德县陈家塔房产为贷款提供了抵押担保，现山西省保德县人民法院拟依法对该涉诉房产执行公开拍卖。

二、评估目的

山西省保德县人民法院依法立案受理原告中国邮政储蓄银行股份有限公司忻州保德县支行与被告刘光明、刘香兰、王继荣借款合同纠纷一案，并出具了(2017)晋 0931 民初 808 号《民事判决书》；刘光明拥有的保德县陈家塔房产为贷款提供了抵押担保，现山西省保德县人民法院拟依法对该涉诉房产执行公开拍卖，特委托山西昊运资产评估有限公司对该涉诉房产进行评估，为其公开拍卖行为提供价值参考依据。

本项目评估目的是山西省保德县人民法院拟对涉诉房产公开拍卖涉及的刘光明拥有的保德县陈家塔房产进行评估，提供其在评估基准日的市场价值，为委托方拟拍卖行为提供价值参考依据。

三、评估对象和评估范围

(一) 评估对象和评估范围

本项目的评估对象和评估范围为山西省保德县人民法院拟对涉诉房产公开拍卖涉及的刘光明拥有的保德县陈家塔房产。

刘光明拥有的保德县陈家塔房产，位于保德县东关陈家塔；房屋所有权人为刘光明；建筑面积 374.23m²；用途：住宅；结构：砖混；水暖电设备设施齐全，简单装修，共 5 层，塑钢窗防盗门，内墙白灰墙，局部吊顶，地砖铺地，已取得房屋所有权证，证号为：保德县房权证保字第 00004423 号。房屋占用的土地情况为保德县人民政府 2008 年 7 月下发的国有土地使用证，NO.011430162 简，土地使用者：刘光明，用途住宅，占地面积 77.66 平方米。

刘光明拥有的保德县陈家塔房产，该房屋现处于正常居住状态。评估人员经过现场勘察，未发现墙体开裂，变形等重大状况，也未发现跑漏等管道设施的不良状况，门窗完好，设施齐全，可正常居住。

本次评估对象和评估范围与委托确定的评估对象和评估范围一致。

四、价值类型

根据评估目的、市场条件、评估对象自身条件等因素，此次评估的价值类型为市场价值，即自愿买方和自愿卖方在各自理性行事且未受任何强迫的情况下，评估对象在评估基准日进行正常公平交易的价值估计数额。

五、评估基准日

本项目评估基准日委托人确定为 2018 年 8 月 15 日。

评估基准日的确定主要考虑了有利于本次经济行为实现等因素。

六、评估依据

本评估业务对应的评估依据为经济行为、法律法规、评估准则、权属、取价等依据。

（一）经济行为依据

1. 山西省保德县人民法院（2017）晋 0931 民初 808 号《民事判决书》；
2. 《资产评估委托合同》；

（二）法律法规依据

1. 《中华人民共和国资产评估法》（2016 年 7 月 2 日主席令第 46 号）；
2. 《中华人民共和国合同法》主席令（九届第 15 号）；
3. 《中华人民共和国物权法》（2007 年 3 月 16 日主席令第 62 号）；
4. 《中华人民共和国城市房地产管理法》（2007 年 8 月 30 日主席令第 72 号）；
5. 其他与评估工作相关的法律、法规和规章制度等。

（三）评估准则依据

1. 《资产评估基本准则》财资〔2017〕43 号）；
2. 《资产评估职业道德准则》（中评协〔2017〕30 号）；
3. 《资产评估执业准则——资产评估报告》中评协〔2017〕32 号）；
4. 《资产评估执业准则——资产评估程序》中评协〔2017〕31 号）；
5. 《资产评估执业准则——资产评估档案》中评协〔2017〕34 号；

6. 《资产评估执业准则——资产评估委托合同》中评协〔2017〕33号；
7. 《资产评估执业准则——不动产》(中评协〔2017〕38号)；
8. 《资产评估机构业务质量控制指南》中评协〔2017〕46号；
9. 《资产评估对象法律权属指导意见》中评协〔2017〕48号；
10. 《资产评估价值类型指导意见》中评协〔2017〕47号。

(四) 权属依据

1. 土地使用权证；
2. 房权证（保德县房权证保字第 00004423 号）；
3. 其他资产权属证明文件。

(五) 取价依据

1. 《房地产估价规范》(GB/T50291-2015)；
2. 财政部《关于印发<基本建设项目建设成本管理规定>的通知》（财建[2016]504号）；
3. 财政部《关于调整增值税率的通知》（财税【2018】32号）；
4. 《山西省建筑工程投资估算指标（2003）》；
5. 《山西省建设工程计价依据》（2018）；
6. 《山西省建设工程费用定额》（2018）；
7. 《山西省工程建设标准定额信息》（2018年第3期）；
8. 《山西省工程建设其它费用标准》（晋建标字【2009】9号）；
9. 《山西省住房和城乡建设厅关于发布山西省建筑安装工程概算定额调整系数及有关规定》（晋建标函【2018】773号）；
10. 《山西省住房和城乡建设厅关于调整山西省建设工程计价依据增值税率的通知》（晋建标字【2018】114号）；
11. 山西省财政厅、山西省住房和城乡建设厅《关于城市基础设施配套费转为政府性基金管理有关问题的通知》（晋财综[2014]59号）；
12. 山西省物价局《关于防空地下室易地建设费收费标准的通知》（晋价行字【2008】226号）；
13. 中国人民银行贷款利率；

14. 《资产评估常用方法与参数手册》;
 15. 网上报价信息;
 16. 评估机构收集的市场信息资料及询价资料;
- (六) 其他参考资料。
- 1、其它与评估有关的资料。

七、评估方法

资产评估方法主要包括成本法、收益法和市场法，资产评估师执行评估业务，应当根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集情况等相关条件，分析三种评估方法的适用性，恰当选择一种或者多种资产评估方法。本次评估根据评估方法的适用性，采用了成本法。

市场法：是指利用市场同样或类似资产的近期交易价格，经过直接比较或类比分析以估测资产价值的各种评估技术方法的总称。评估范围内的房产为居民自建自用住宅，位于保德县陈家塔，同样类型的资产近期交易案例较少，无法获取交易案例及相关交易信息，故不适宜采用市场法进行评估。

收益法：是指通过估测被评估资产未来预期收益的现值，来判断资产价值的各种评估方法的总称。由于评估范围内的房产为居民自用住宅，预期收益及风险难以估测，故不适宜采用收益法评估。

成本法：是指按评估时点的市场条件和被评估房产的结构特征计算重置同类房产所需投资(简称重置价格)乘以综合评价的房屋建筑物的综合成新率确定被评估房产价值的一种方法。评估范围内的房产可按房地分估的原则，采用成本法进行评定估算。

综上所述，本次评估范围内的房屋建筑物采用成本法评估。

评估值=重置全价×综合成新率

重置全价=建筑物建设成本+管理费用+销售费用+投资利息+投资利润

综合成新率=理论成新率×权重+勘察成新率×权重

(1) 重置全价的确定

1) 建筑物建设成本：建设成本是指在取得的房地产开发用地上进行基础设施建设

建设、房屋建设所必须的直接费用、税金等，主要包括建筑安装工程费用、勘察设计
及前期工程费、基础设施建设费、公共配套设施建设费用、其他工程费、开发期间费
税费。

A、建筑安装工程费用的估测

根据评估房屋建筑物具体情况，由于委托方未提供完整的预结算资料，本次评估
参照《山西省建筑工程投资估算指标（2003）》，找到类似工程，采用类似工程法根据
《山西省住房和城乡建设厅关于发布山西省建筑安装工程概算定额调整系数及有关规
定》（晋建标函【2018】773号），并参照《山西省工程建设标准定额信息》（2018年第
3期）发布的材料信息计算委估房产的工程造价。

B、勘察设计和前期工程费用

勘察设计和前期工程费包括市场调查、可行性研究、工程勘察、环境影响评价、
规划及建筑设计、场地平整及临时用房等开发项目前期工作的必要支出。

勘察设计和前期工程费用计算表

序号	项目名称	取费基数	费率%	依据
1	勘察费设计费	工程造价	2.89	计委建设部计价(2002)10号
2	环境影响评价费	工程造价	1.74	计委环保总局计价格(2002)125号
3	场地准备及临时 设施费	工程造价	1.20	晋建标字【2009】9号
	小计		5.83	

勘察设计和前期工程费=工程造价×勘察设计和前期工程费率

C、基础设施建设费及开发期间税费

主要包括建筑物 2m 以外和项目红线范围内的道路、给水、排水、电力、通信、
燃气、供、绿化、环卫、室外照明等设施的建设费用以及人防工程费等。

根据山西省财政厅、山西省住房和城乡建设厅《关于城市基础设施配套费转为政
府性基金管理有关问题的通知》（晋财综[2014]59号），本次取基础设施建设费及开发
期间税费为 50 元/平方米。

根据山西省物价局《关于防空地下室易地建设费收费标准的通知》（晋价行字

业务项目：资产评估、财务审计、工程预决[结]算审计(审价)、其他相关业务

地址：太原市小店区晋阳街 82 号云水商务公寓 6 层 0601 室

电话传真：0351-7030335

邮编：030006

邮箱：sxhaoyuncpv@163.com

【2008】226号), 本次取人防费为1500元/平方米。

D、公共配套设施建设费用: 包括城市规划要求配套的教育、医疗卫生、文化体育、社区服务等非营业性设施的建设费用。结合估价对象的实际情况, 此项费用不予计取。

E、其他工程费: 包括工程监理费、消防设施配套费等。

序号	项目名称	取费基数	费率%	依据
1	工程监理费	工程造价	3.30	发改价格(2007)670号
2	消防设施配套费	工程造价	0.20	晋建标字【2009】9号
	小计		3.50	

其他工程费=工程造价×其他工程费率

F、建筑物建设成本

建筑物建设成本=A+B+C+D+E

2) 管理费用: 是房地产开发区也为组织和管理房地产开发经营活动的必要支出, 包括房地产开发企业的人员工资及福利费、办公费、差旅费等。根据财政部《关于印发〈基本建设项目建设成本管理规定〉的通知》(财建[2016]504号), 本次取管理费率为2%;

管理费用=建筑物建设成本×管理费用率

3) 销售费用: 指预售未来开发完成或者销售已经开发完成的房地产的必要支出, 包括广告费、销售资料制作费、样板房或样板间建设费、售楼处建设费、销售人员费用或销售代理费等。

结合估价对象的实际情况, 此项费用不予计取。

4) 投资利息

根据该建设项目规模的大小, 建设期按照国家工期定额估算为1年, 在建设期内资金均匀性投入, 按照1年期贷款利率计算, 贷款利率为4.35%。

投资利息=(建筑物建设成本+管理费用+销售费用)×建设工期×贷款利率×1/2

5) 投资利润: 指该类房地产开发项目正常条件下开发商所能获得的行业平均利润。本次评估采取投资利润率, 由于本次采取土地使用权和建筑物分别估算, 故计算基数为建筑物开发成本、前期及其他费用之和, 根据分析, 我国2017年60家标杆房企平

均归属母公司净利率来看，2017年平均归属母公司净利率为11.10%，因此，本次确定投资利润率为11.10%。

投资利润=（建筑物建设成本+管理费用+销售费用）×11.10%

重置全价=建筑物建设成本+管理费用+销售费用+投资利息+投资利润

（2）综合成新率的确定

采用理论成新率和勘察成新率相结合的方法确定房屋建筑物的综合成新率。

①理论成新率的计算

理论成新率=尚可使用年限/（已使用年限+尚可使用年限）×100%

尚可使用年限结合房屋经济耐用年限和土地剩余使用年限孰短原则确定。

②勘察成新率的测定

首先将影响房屋建筑物成新率的主要因素按结构（基础、墙体、承重、屋面）、装修（楼地面、内外装修、门窗、顶棚）、设备设施（水卫、暖气、电照）分项，参照建设部【“房屋完损等级评定标准”】的规定，结合现场勘查实际现状确定各分项评估完好值，再根据权重确定勘察成新率。

勘察成新率=结构部分打分值×权重+装修部分打分值×权重+安装部分打分值×权重

③综合成新率

理论成新率取权重0.4，勘察成新率取权重0.6。

综合成新率=理论成新率×0.4+勘察成新率×0.6

（3）评估值的计算

评估值=重置全价×综合成新率

八、评估程序实施过程和情况

山西昊运资产评估有限公司接受山西省保德县人民法院的委托，对山西省保德县人民法院拟对涉诉房产公开拍卖涉及的刘光明拥有的保德县陈家塔房产进行评估，评估基准日经协商定于2018年8月15日。评估工作于2018年8月15日正式开始，2018年8月16日现场工作结束，2018年8月27日出具正式报告。

整个评估基本程序包括：明确业务基本事项；订立委托合同；编制资产评估计划；

进行评估现场调查；收集整理评估资料；评定估算形成评估结论；编制出具资产评估报告；整理归集评估档案等。主要评估程序实施过程如下：

（一）评估前期准备工作阶段

1. 了解拟承接业务涉及的产权持有人及评估对象的基本情况，明确评估目的、评估对象及评估范围；
2. 根据评估目的和交易背景等具体情况对专业胜任能力、独立性和业务风险进行综合分析和评价，签署资产评估委托合同；
3. 根据了解的情况拟定评估方案和基本评估思路，确定评估工作重点；
4. 确定项目评估小组，并进行业务培训；
5. 指导产权持有人搜集、准备有关评估资料。
6. 配合产权持有人进行资产清查等工作。

（二）现场核实及评估阶段

1. 根据企业的具体情况，确定进场工作时间；
2. 现场听取委托人及产权持有人有关人员介绍委估资产的历史及现状，了解资产的配置和使用状况等；
3. 按资产评估准则的要求，对评估对象进行了勘察、核实。
4. 查阅收集与本次评估的相关资料，并让委托方确认，包括：
 - （1）经济行为文件；
 - （2）委估资产的产权证明文件，主要为房产证、土地证等；
 - （3）收集评估技术资料。
5. 根据收集的资料与相应的资产进行核对、验证、分析和整理，保持资料的完整性和合理性；
6. 根据收集的委估资产资料和市场调研取得的市场价格资料结合资产的实际状况和特点，依据资产评估准则，确定各类资产适用的评估方法；
7. 根据选用的资产评估方法，利用评估模型选择合理的相关参数对评估范围内的资产进行评估测算，取得初步评估值。

（三）编制初步资产评估报告阶段

对各类资产评估的测算结果进行汇总，形成测算结果，对资产评估结果的合理

性等进行全面综合分析后，完成必要的调整、修改和完善，形成评估结论，编制初步资产评估报告，并按照法律、行政法规、资产评估准则和公司内部质量控制制度，对初步资产评估报告进行内部审核。

（四）提交资产评估报告阶段

根据内部审核意见调整形成的资产评估报告书初稿，与委托人或者委托人同意的其他相关当事人就资产评估报告有关内容进行沟通，在不影响对评估结论进行独立判断的前提下，达成一致意见后，出具资产评估报告书。

（五）资产评估档案归档

出具的资产评估报告在获得主管部门核准或备案文件后，按照法律、行政法规和资产评估准则的规定，将工作底稿、资产评估报告以及其他相关资料归集形成资产评估档案，提交公司质量控制部门审核后移交公司档案部门存档。

九、评估假设

- （一） 公开市场假设；
- （二） 资产持续使用假设；
- （三） 交易假设；
- （四） 发生的关联交易，为公平的市场交易价格。；
- （五） 所在地宏观政治、经济、社会环境不发生重大变化；
- （六） 汇率、利率、税负、通货膨胀、人口、产业政策不发生重大变动；
- （七） 企业所遵循的现行法律、行政法规、政策和社会经济环境无重大变化；
- （八） 委托人和相关当事人提供的资料真实、合法、完整；
- （九） 无其他人力不可抗拒因素造成对企业经营的重大影响；
- （十） 假设房产占用的土地合法、权属清晰、正常可交易，且在房产经济耐用年限内可继续使用；
- （十一） 假设该房产无抵押、担保、他项权利等情形，处于可正常交易状态下；
- （十二） 对于本评估报告中被评估资产的法律描述或法律事项（包括其权属或负担性限制）。本公司按准则要求进行一般性的调查，除在评估报告中已有揭示

外，假定评估过程中所评资产的权属为良好的和可在市场上进行交易的，同时也不涉及任何留置权，没有受侵犯或无其他负担性限制的。

（十三）资产评估师在评估过程中对评估对象的法律权属状况进行了必要的关注，并在报告中对评估对象法律权属及其证明材料来源予以必要的说明，但评估专业人员不对评估对象的法律权属提供保证。

（十四）本评估报告中的估算是假定所有重要的及潜在的可能影响价值分析的因素都已在我们与委托方之间充分揭示的前提下做出的。

评估专业人员根据资产评估的要求，认定这些假设前提条件在评估基准日时成立，当未来经济环境发生较大变化和前提条件改变时，评估专业人员将不承担由于前提条件改变而推导出不同评估结论的责任。

十、评估结论

（一）评估结论

经过评估，至评估基准日，山西省保德县人民法院拟拍卖的刘光明拥有的保德县陈家塔房产评估值为人民币**陆拾柒万伍仟玖佰元整（¥675900 元）**。

（二）评估结论的使用有效期

自评估基准日起，市场条件或资产状况未发生重大变化时，本资产评估报告的评估结论使用有效期从评估基准日起1年，即从资产评估基准日2018年8月15日起至2019年8月14日止；超过有效期或有效期之内期后事项的变化对评估结论有较大影响时，需重新委托评估机构进行评估。

十一、特别事项说明

本资产评估报告中陈述的特别事项是指在评估专业人员执行了资产评估程序，根据搜集的资料经过评定估算已确定评估结论的前提下，评估专业人员揭示在评估过程中已发现可能影响评估结论，但非评估专业人员执业水平和能力所能评定估算的有关事项。

（一）权属资料不全面或存在瑕疵的情形

业务项目：资产评估、财务审计、工程预决[结]算审计(审价)、其他相关业务
地址：太原市小店区晋阳街82号云水商务公寓6层0601室
电话传真：0351-7030335

邮编：030006

邮箱：sxhaoyuncpv@163.com

本次评估，房产占用的土地使用权证由保德县人民政府下发，用途住宅，但未注明使用期限、使用权类型等内容；评估机构和评估人员不对因土地问题引发的相关纠纷承担责任。

（二）评估资料不完整的情形

本次评估的房产，委托方及相关当事方均未提供该房产是否存在抵押、担保、他项权利等情形，评估是在假设该房产无抵押、担保、他项权利等情形，是可正常交易状态下的房产价值。

（三）评估基准日至资产评估报告日之间可能对评估结论产生影响的事项

评估专业人员做了尽职调查，未发现从评估基准日至资产评估报告日期间对评估结论可能产生影响的重大事项。在评估基准日后、评估结论使用有效期之内，如果资产数量及作价标准发生变化时，应按以下原则处理：

1. 当资产数量发生变化时，应根据原评估方法对资产额进行相应调整；
2. 当资产价格标准发生变化时并对资产评估价值产生明显影响时，委托人应及时聘请有资格的评估机构重新确定评估值；
3. 对评估基准日后资产数量、价格标准的变化，委托人在资产实际作价时应给予充分考虑，进行相应调整。

（四）本次资产评估对应的经济行为中，可能对评估结论产生重大影响的瑕疵情形

1、本项目资产评估结果是反映评估对象在本次评估目的下，根据公开市场原则确定的市场价值，没有考虑特殊交易方式可能追加或减少付出的价格对评估值的影响，也未考虑国家宏观经济政策发生变化以及遇有自然力和其他不可抗力对资产价值的影响。

2、本次评估结论是反映评估对象在本次评估目的下于评估基准日在公开市场上的客观合理的价值，未考虑强制处分、快速变现、处置费用、交易费用和税费等因素的影响。

3、由于房产的不可移动和价值较大的特性，房产使用期间将可能遇到各类商业性风险，尤其是政府政策变化、宏观经济形势、通货膨胀、金融政策、法律法规、市场供求等因素的变化，对所评估的房产的价格变动影响甚大；因此，在运

用本报告评估结果时，需充分权衡可能出现的种种利弊，全面考虑各类风险及其不利后果。

4、我们未考虑评估时未能知悉的产权持有人可能负有的其它担保责任和可能承担的费用和税项对资产价值带来的影响。

5、本报告评估结果为含税价。

6、本报告仅对委估房产的价值进行了评估，评估结论不包含房产所占用的土地使用权的价值，提请报告使用者注意。

（五）本报告涉及由委托人和相关当事人提供并确认的与评估相关的有关资料是编制本报告的基础。委托人和相关当事人应对所提供的以上评估原始资料的真实性、合法性和完整性承担责任。

（六）对企业存在的可能影响资产评估值的瑕疵事项，在委托时未作特殊说明而评估专业人员已履行评估程序仍无法获悉的情况下，评估机构及评估专业人员不承担相关责任。

上述特别事项，评估专业人员提请资产评估报告使用人关注对评估结论的影响。

十二、 资产评估报告使用限制说明

（一）本资产评估报告仅用于资产评估报告载明的评估目的和用途，不能用于其他目的和用途。因使用不当造成的后果与签字资产评估师及其所在评估机构无关。

（二）委托人或者其他资产评估报告使用人未按照法律、行政法规规定和资产评估报告载明的使用范围使用资产评估报告的，资产评估机构及其资产评估专业人员不承担责任。

（三）除委托人、资产评估委托合同中约定的其他资产评估报告使用人和法律、行政法规规定的资产评估报告使用人之外，其他任何机构和个人不能成为资产评估报告的使用人。

（四）资产评估报告使用人应当正确理解评估结论。评估结论不等同于评估对象可实现价格，评估结论不应当被认为是对评估对象可实现价格的保证。

(五) 本资产评估报告如果根据国家法律、行政法规规定,需提交国有资产监督管理部门或者有关主管部门核准或备案的,未取得核准或备案文件的,评估结论不得被使用。

(六) 未征得出具资产评估报告的评估机构同意,资产评估报告的全部或者部分内容不得被摘抄、引用或者披露于公开媒体。

(七) 当政策调整对评估结论产生重大影响时,应当重新确定评估基准日进行评估。

(八) 本报告评估结论有效期为1年,即自评估基准日2018年8月15日起至2019年8月14日止。超过该有效期评估结果无效。若评估结论在使用有效期内市场条件发生了较大变化,资产评估报告使用人应当关注对评估结论的影响或委托人重新委托评估机构进行评估。

十三、 资产评估报告日

资产评估报告日为资产评估结论形成的日期,本资产评估报告日为2018年8月27日。

十四、 签名盖章

山西昊运资产评估有限公司

资产评估师:

资产评估师:

山西省保德县人民法院拟对涉诉房产公开拍卖涉及的刘光明拥有的
保德县陈家塔房产的市场价值资产评估报告

二〇一八年八月二十七日

附件

- 一、 民事判决书
- 二、 评估对象涉及的主要权属证明资料
- 三、 资产评估机构备案证明
- 四、 资产评估机构法人营业执照副本
- 五、 负责该评估业务的资产评估师资格证明文件

附件

一、民事判决书

附件

二、评估对象涉及的主要权属证明资料

附件

三、资产评估机构备案证明文件

附件

四、评估机构法人营业执照副本

附件

五、负责评估业务的资产评估师资格证明文件